Entscheidungsvorlage

Betreff: Neubau Kinder- und Jugendhaus mit Stützpunkt für Spielmobile [Spielmobile Mobbl und Ratz], Nopitschstraße 23, Fl.Nrn. 97 und 101/3 Gemarkung Schweinau, hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Stadt Nürnberg, vertreten durch die WBG KOMMUNAL GmbH, plant und baut im Stadtteil Schweinau in der Nopitschstraße den Neubau eines Kinder- und Jugendhauses mit Stützpunkt für Spielmobile [Spielmobile „Mobbl“ und „Ratz“]. Bedarfsträger ist das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg.

Im Jahr 2018 wurde ein Architektenwettbewerb für den Neubau des künftigen Wohnquartiers „Stadtluft Schweinau“ für das seit 2014 brach liegende ehemalige Akzo-Nobel-Areal, das im Stadtteil Schweinau zwischen der Nopitsch- und Hinterer Markstraße gelegen ist, abgeschlossen.

In den Architektenwettbewerb und die Planungen des Wohnquartiers wurde, entsprechend Abstimmungen der Investoren ESW und KIB mit der Stadt Nürnberg, auch das Grundstücks des aktuellen Jugendtreffs Oase in der Hinteren Marktstraße 67A mit einbezogen. Dies erfolgte mit der Maßgabe, dass im Planungsumgriff des Wohnquartiers ein Kinder- und Jugendhaus als Ersatz- und Erweiterungsneubau mit anzuordnen sei.

Im März 2020 wurde beschlossen, das Kinder- und Jugendhaus mit Stützpunkt für Spielmobile außerhalb des neuen Wohnquartiers in der Nopitschstraße 23 anzuordnen.

2. Planung und Baubeschreibung

In dem 1.574 m² Bruttogeschossfläche großen viergeschossigen Neubau sind neben dem eigentlichen Jugendhaus auch umfangreiche Lager-, Verwaltungs- und Vorbereitungsräumlichkeiten als Stützpunkt für die Spielmobile „Mobbl“ und „Ratz“ mit untergebracht. Das Kinder- und Jugendhaus umfasst ca. 45% der Gesamtnutzflächen, der Stützpunkt für Spielmobile ca. 55% der Gesamtnutzflächen.
Das Gebäude ist wegen ungünstiger Bodenverhältnisse (Bestandskanal) und zur Erhaltung von Bestandsbäumen nicht unterkellert.

Der rechteckige Baukörper mit Flachdach liegt im südwestlichen Grundstücksbereich als Randbebauung zur Nopitschstraße. Durch die langgestreckte Form des Neubaus schafft das Gebäude selbst einen umfassenden Lärmschutz für die nach Norden ausgerichteten Außenanlagen des Kinder- und Jugendhauses. Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise in Stahlbeton.

3. Kosten

Die Kostenberechnung vom 30.09.2020 wurde mit dem Objektplan am 13.04.2021 im Bau- und Vergabeausschuss in Höhe von 8.289.000 Euro genehmigt.

Nach Fertigstellung der Außenanlagen im zweiten Quartal 2025 werden sich die prognostizierten Gesamtkosten auf 8,896 Mio. Euro brutto belaufen und damit 607.000 Euro brutto mehr als die genehmigte Summe aus dem Objektplan.

Durch Corona und dem Ukrainekrieg ist nach 2020 der Baupreisindex stark gestiegen. Das Hauptausschreibungspaket wurde im dritten Quartal 2022 veröffentlicht.
Die reine Indexsteigerung im Zeitraum zwischen Objektplanbeschluss und Hauptausschreibungszeitraum beträgt gemäß den Werten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 24,3%. Hierdurch wären Gesamtkosten von 10,303 Mio. Euro brutto begründbar, die deutlich unterschritten werden.

Neben den Baupreissteigungen sind folgende Mehrkosten entstanden:

Mehrkosten durch Bauzeitenverlängerung der Kanalbauarbeiten (150.000 Euro)
Der Anschluss des neu in der Holzwiesenstraße verlegten ca. 100 Meter langen Abwasserkanals an den bestehenden Kanal in der Nopitschstraße war für Sommer 2023 (Schulferien) geplant. Durch einen Suchschlitz hatte sich herausgestellt, dass eine wesentliche Wasserleitung der N-ERGIE, entgegen den Bestandsplänen, auf gleicher Höhe mit dem Abwasserkanal in der Nopitschstraße verläuft. Die Wasserleitung musste vor Anschluss des Kanals aufwendig umverlegt werden.

Durch die Verzögerung im Gewerk Kanalbauarbeiten und der damit verbundenen temporären Verkehrswegeführung auf den zukünftigen Freianlagen des Kinder- und Jugendhauses sind in dem Gewerk Landschaftsbauarbeiten Mehrkosten entstanden.

Mehrkosten durch zusätzliche Anforderung „Schließanlage mit Transponder“ (75.00 Euro)
Die neue Anforderung "Schließanlage mit Transpondern an den Innentüren im Gebäude Kinder- und Jugendhaus" ist von der städtischen Dienststelle J im späteren Projektverlauf bzw. während der Bauausführung (Lph 08 - Objektüberwachung) neu hinzugekommen. Geplant war ursprünglich, eine mechanische Schließanlage im Inneren des Gebäudes umzusetzen und ausschließlich die Äußeren Zugangstüren mit Transpondern auszustatten. Aufgrund der zukünftig geplanten Vermietungsszenarien der Räumlichkeiten wurde das bisherige Konzept von J verworfen.

Dadurch sind Mehrkosten im Gewerk Schließanlage und Elektroarbeiten entstanden.
Ein Änderungsauftrag des Bedarfsträgers gem. BRL mit Deckungsvorschlag über Minderkosten des Projektes Grundschule Uhlandstraße 33 liegt vor.

Mehrkosten durch zusätzliche Anforderung „Multimediaanlage“ (158.000 Euro)
Die neue Anforderung einer Multimediaanlage ist von der städtischen Dienststelle J im späteren Projektverlauf bzw. während der Bauausführung (Lph 08 - Objektüberwachung) neu hinzugekommen. In Abstimmung des Jugendamtes mit der eigens beauftragten Firma für Veranstaltungstechnik wurde Anfang 2024 für die Medientechnik ein Konzept erstellt. Dieses Konzept (Verkabelung, Anschluss Ports, EDV-Schränke, Armaturen, Steckfelder und deren Verkabelung/ Konfektionierung) wurde über das Bauprojekt umgesetzt.
Dadurch sind Mehrkosten im Gewerk Elektrotechnik MSR, Medienverkabelung und Trockenbauarbeiten entstanden.
Ein Änderungsauftrag des Bedarfsträgers gem. BRL mit Deckungsvorschlag über Minderkosten des Projektes Grundschule Uhlandstraße 33 liegt vor.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

KG	Kostenberechnung gem. genehm. OP vom 13.04.2021	Mehrkosten	Kosten NOP
100 Baugrundstück			
200 Erschließung	65.799 €	-.- €	65.799 €
300 Bauwerk	3.537.079 €	169.438 €	3.706.517 €
400 Techn. Anlagen	1.909.205 €	226.000 €	2.135.205 €
500 Außenanlagen	742.202 €	158.139 €	900.341 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	335.970 €	-.- €	335.970 €
700 Baunebenkosten	1.698.437 €	53.762 €	1.752.199 €
Gesamt [gerundet]	8.289.000 €	607.000 €	8.896.000 €

Finanzierung der Mehrkosten

Die Finanzierung der Mehrkosten erfolgt über die MIP-Fortschreibung 2026-2029.

Die Genehmigung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates bei den Haushaltsberatungen 2025.

Ein Teil der Mehrkosten kann über Minderkosten des Projektes Grundschule Uhlandstraße 33 gedeckt werden.

Es werden Mittel in Höhe von 2,621 Mio. Euro von dem Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt- Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und von der KFW ein Tilgungszuschuss in Höhe von 500.000 Mio. Euro als Zuweisung erwartet.

4. Zeitliche Umsetzung

Die Fertigstellung des Gebäudes ist im vierten Quartal 2024 erfolgt. Die Fertigstellung der Außenanlagen in der Holzwiesenstraße ist im zweiten Quartal 2025 geplant.